

# FLØVEGEN 124

Romslig næringsbygg som før vart nytta til bilverksted. Nydelig beliggenheit ved sjøen



Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL FLØVEGEN 124

Eiendommen ligger i Fløvegen 124 tidligere Skeide bil og traktor i avstand ca 2 km nord for Ulsteinvik sentrum i retning Flø. Eiendommen ligger på sjøsiden av Fløvegen med flat innkjørsel. Eiendommen grenser mot sjøen og det er opplyst utfyllt en god del steinmasser i sjøen som har gjort at utearealer på sør og vestsiden er utvidet. Nærområdet er på østsiden av Fløvegen er etablert boligområde.



### FAKTA

**Adresse** Fløvegen 124,  
6065 ULSTEINVIK

**Prisantydning** Kr 3 000 000,-

**Totalpris** kr 3 076 700,-

**BRA386Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Verksted

**Byggeår** 1970

**Tomt** 1259.6 kvm eiet

**Parkering** På egen tomt.



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Velkommen til Fløvegen 124

Her finn du dette næringslokale som før var nytta til bilverksted.

Bygget er oppført i betongkonstruksjon og har løftebukker og diverse utstyr. Stor port mot Fløvegen. Ellers nytter ein arealet til lagring av diverse.

Eier har sidan dei kjøpte opparbeidd betydelig område mot sjøen og rundt bygget og står ferdig planert til vidare utvikling.

Selger eier og disponere både bygg 122 og 124 og ønsker i utgangspunktet att heile område (begge eiendommer) blir solgt samla, men kan diskutere eit splitta salg også.

Eigedomen er p.t. regulert til industri og lager foremål .

Interessenter må ta kontakt med megler for meir informasjon og evt visning.

## Oppdrag

01017924

## Eiendom

Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 43 i Ulstein kommune.

## Eier

Nstc Eiendom AS

## Prisantydning

Kr 3 000 000,-

## Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 3 000 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 75 000,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr pantdokument kr. 850,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 076 700,-

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 3 000 000,-

= sum kr. kr 3 076 700,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 3 600 000,-

## Boligtype

Verksted

## Eierform

Eiet

## Arealer

BRA 386kvm

Bruttoareal BTA

1. etasje: 400 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 386 kvm

Bilverksted, karosseriavdledning, lakkboks, kompressorromlagerkontor med wc, to kontorer, kundemottak og spiserom.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

## Byggeår

Byggeår: 1970

Dette iflg opplysninger gitt av selger

## Bebyggelsen

Nærområdet består av næringsareal mot sjøen og boligormåde på østsiden av Fløvegen.

## Byggemåte

Bygning generelt

Bilverksted med kundemottak, spiserom og to kontorer mot Fløvegen er oppsatt i betongkonstruksjon. Løftebukker og diverse fastmontert utstyr. Stor port mot Fløvegen. Kundemottak og spiserom i tilbygget del mot sør.

Tilbygget del mot vest er karosseriverksted oppsatt i prefabrikkerte betongelementer. Stor nyere port ca 3,4 x 4,7 m mot nord med dør i. Det er støpt plate på grunn. Takhøyde i verksted er ca 3,82 m.

Drenering  
Drenering fra byggeår.

Grunn og fundamenter  
Oppfylte komprimerte masser. Støpte betongsåler/  
ringmurer.

Ytterveggskonstruksjon  
Yttervegger er betong/murkonstruksjon med er  
utvendig pusset og nymalt mot Fløvegen og mot  
nord. Ikke malt mot vest

Fasader  
Pussede murfasader er nymalt mot nord og øst.

Utvendige dører og vinduer  
Metallport ca 3,4 x 4,75 m med glass og med dør i  
porten. Ytterdør kundemottat er aluminiumsdør med  
isolerglass. Ytterdør til verksted er malt dør med  
glass. Vinduer med trekarmer er eldre vinduer.

Takkonstruksjon  
Det er betongdekke over eldste del og prefabrikkerte  
betongelementer over tilbygget del mot sjøsiden.

Taktekking  
Papptekking opplyst av nyere dato.

Innvendige overflater gulv  
støpt plate på grunn med - golvbelegg i spiserom og  
kundemottak.

Innvendige overflater vegg  
Innvendige vegger i verksteddeler er  
murkonstruksjoner - i spiserom kontorer, spiserom og  
kundemottak er det malt tapet/malte overflater.

Innvendige overflater himling  
Synlig betongdekke/prefabrikerte betongelementer i  
verksteddeler - hvite himlinger i kontorer og  
spiserom. I kundemottak er der trapp til en hems for  
lagring.

Innerveggskonstruksjon  
Murvegger og trevegger.

Sanitær primæranlegg  
Røropplegg til toalettrom og til kjøkken er eldre  
rørinstallasjoner.

Elektrisk primæranlegg

Eldre el.installasjon.

Elektrisk varmeanlegg  
Elektrisk oppvarming oppvarming.

Ovenstående informasjon er hentet fra  
tilstandsrapporten.

**Parkering**  
På egen tomt.

**Etasje**  
1

**Beliggenhet**  
Eiendommen ligger i Fløvegen 124 tidligere Skeide bil  
og traktor i avstand ca 2 km nord for Ulsteinvik  
sentrum i retning Flø. Eiendommen ligger på sjøsiden  
av Fløvegen med flat innkjørsel. Eiendommen grenser  
mot sjøen og det er opplyst utfyllt en god del  
steinmasser i sjøen som har gjort at utearealer på sør  
og vestsiden er utvidet. Nærområdet er på østsiden  
av Fløvegen er etablert boligområde.

**Adkomst**  
Eiendommen har adkomst fra kommunal veg.

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger  
bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller  
vil også "Til Salgs" plakater være hengt opp på  
eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/  
annonse.

**Grunnarealer**  
Eiendommen består av en flatplanert opparbeidet  
tomt med asfaltert adkomst - tomten på sør og  
østsiden mot sjøen er utfylte steinmasser med  
planerte singelmasser toppen med en kant av  
naturstein mot sjøkanten mot vest. Eldre bygg i  
betong/murkonstruksjon i en etasje.

Tomteareal: 1259.6 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Eiet tomt

**Overtakelse**  
Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

**Kommunale avgifter**  
Kr 6 968,- pr 2023  
Gjelder for vann og feiing.  
Prognose for 2024 er kr 7 688,-.  
Dette iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune.

Vi tek atterhald om endringer i offentlege gebyrer.

**Vei, vann, avløp**

Tilkomst via fylkesveg  
Vatn er tilknyttet kommunalt nett  
Avløp via septikktank

Vedlagt prospektet ligg dokumentasjon vedr. potensielt forurensing av grunnen i og med det har vore bilverksted her før. Iflg selger kjenner dei ikkje til noko, men må regne med noko oljesøl i grunnen. Men har ikkje vore drift i lokalet på nokre år. Her må interessenter evt. ta sine egne undersøkingar i og med vi har begrensa med informasjon kring dette. Skal ein rive bygget for å føre opp nytt bygg, kan det kome krav om undersøkingar av grunnen før godkjenning av nytt bygg. Iflg opplysningar frå selgar har ein ikkje lov å nytte portane opp mot vegen til inn og utkøyring av køyretøy

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det vart utstedt ferdigattest 18.06.1974  
Dette iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Regulert område til forretning/bygge og anleggsvirksomhet/industri på vestsiden av adkomstveg - boligområde på østsiden av eiendommen

### **Takst utført av**

Steinar Åkre i Møretakst

### **Lovanvendelse**

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre

dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

### **Betalingsbetingelser**

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for

videre oppfølging.

### **Eiendomsmegler MNEF**

Tommy Sylte  
tlf: 982 39 657  
tommy@legaleigedom.no

### **Legal Egedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

23.09.2024

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Takst
- Situasjonskart
- Reguleringsføresegner
- Tegninger

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **Informasjon om budgivning**

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i el- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet

ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

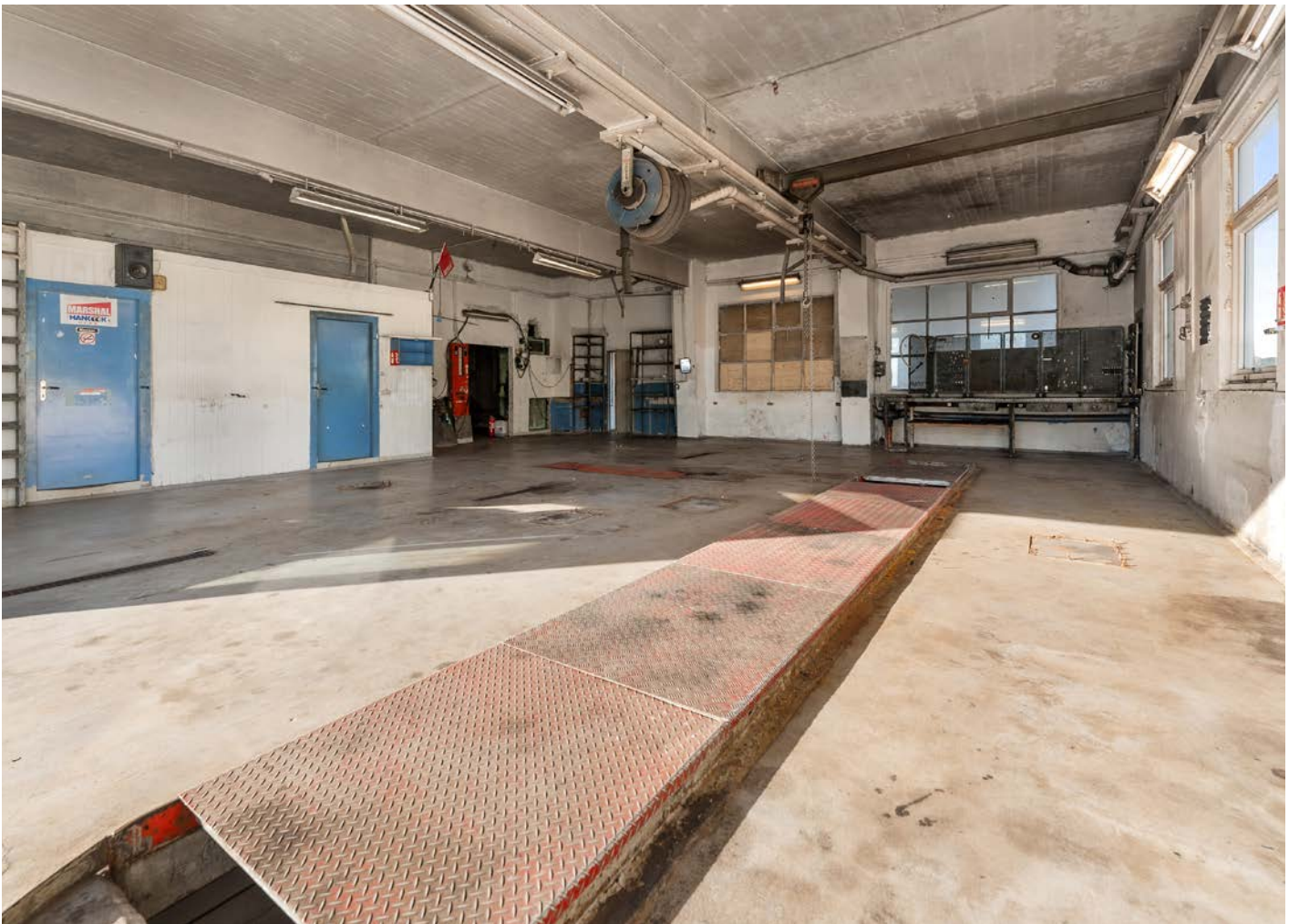
Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet. Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

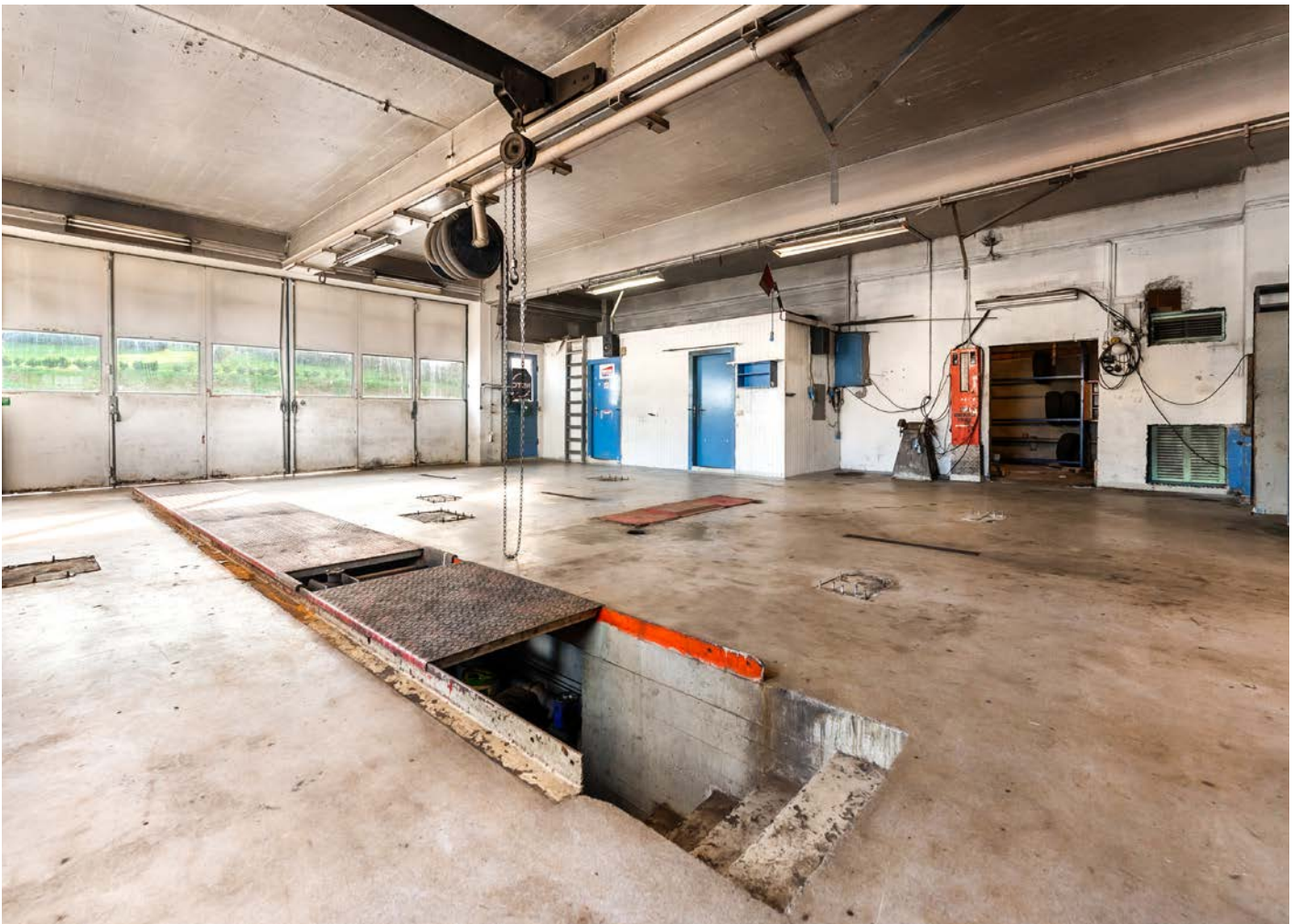
For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.























# VERDITAKST

**Næringseiendom**  
**Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK**

Gnr 6: Bnr 43  
1516 ULSTEIN KOMMUNE



UTFØRT AV:  
**Takstingeniør Steinar Åkre**  
Telefon: 926 17 024  
E-post: steinar@moretakst.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

E-post: kenneth.mortensen@takstgruppen.as  
Rolle: Uavhengig takstmann



**møretakst**

Dato befaring: 16.10.2023  
Utskriftsdato: 10.11.2023  
Dato verdisetting: 10.11.2023  
Oppdrag nr: 2020994



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Bilverksted	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Kontantstrømsanalyse	11
5.5	Følsomhetsanalyse	14
6	Andre bilder	15

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:** En næringsseiendom i Fløvegen 124 i avstand ca 2 km fra Ulsteinvik sentrum. Eiendommen grenser mot Fløvegen og har lett og flat adkomst .  
å eiendommen er der oppført et bilverksted/verkstedbygg i plasstøpt betong med tilbygget del i prefabrickerte betongelementer antatt på 1970-tallet.  
Bygget framstår som et kurant verkstedbygg med god takhøyde og store porter for ut/innkjøring. God takhøyde. Intakt lakkboks. To kontorer i tillegg til et kundemottak og et ok spiserom.  
Nyere takteking. Denne eiendommen er vurdert også å ha fått en vesentlig verdiøkning ved at det er gjort en utfylling i sjøen.

Det er i markedsvurderingen brukt metode nettokapitalisering lagt til grunn for beregning av verdien av eiendommen da her ikke foreligger noe leiekontrakter. Eiendommen er vurdert attraktiv da det er forholdsvis begrenset kostnad med å få bygge intakt til opprinnelig drift - en del nødvendige oppgraderinger/overflatebehandling osv. med lengre leiekontrakt for å oppnå høyere markedspris. Ulsteinregionen er en sterk region med mye næringsvirksomhet. Prisnivået på sentrumseiendommer og boliger i sentrum av Ulsteinvik bekrefter dette. Det er forventet vekst i området og økende etterspørsel etter tomter nært sentrum. Eiendommen er vurdert å være attraktiv til tyde drift som har vært og til drift med samme arealbehov.

Det er ikke registret sammenlignbare eiendommer for salg eller leie i Ulsteinvik sentrum. Verdien er satt i forhold til andre verdisettinger gjort av takstingeniører i Møretakst i kommunen.

Fastsatte salgsverdi er basert på den visuelle befaringen, markeds kunnskap og avkastningsverdi beregningen antas eiendommen i dag å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

**Kunden:** NSTC AS  
Storemyra 247, 6065 ULSTEINVIK. Tlf. 92286326

**Formål med taksten:** Verditaekt over eiendommen som den fremstår i dag.

**Egne forutsetninger:** At det ikke foreligger uoppylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.  
Kommunal informasjon er ikke innhentet.

**Verdi:** **Kr. 3 600 000**

**Dato verdisetting:** 10.11.2023

**Takstmenn:** **Steinar Åkre Tlf.: 926 17 024**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Rolleangivelse for medansvarlig for rapporten er ikke valgt.

ÅLESUND, 10.11.2023



Takstingeniør Steinar Åkre  
Telefon: 926 17 024

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	16.10.2023		Innhentet	
Situasjonskart	16.10.2023		Innhentet	
Epost med info og bilder	07.10.2023		Innhentet	
Eier				
Norges Eiendommer	16.10.2023		Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen ligger i Fløvegen 124 tidligere Skeide bil og traktor i avstand ca 2 km nord for Ulsteinvik sentrum i retning Flø. Eiendommen ligger på sjøsiden av Fløvegen med flat innkjørsel. Eiendommen grenser mot sjøen og det er opplyst utfyllt en god del steinmasser i sjøen som har gjort at utearealer popå sør og vestsiden er utvidet. Nærområdet er på østsiden av Fløvegen er etablert boligområde.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi ec)</b>	Markedsverdi
<b>Kunden:</b>	NSTC AS Storemyra 247, 6065 ULSTEINVIK. Tlf. 92286326
<b>Formålet med oppdraget</b>	Verditaksering
<b>Standarder som legges til grunn</b>	NTF s retningslinjer for taksering av næringseiendommer.
<b>Retningslinjer</b>	Jfr foran
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Takstmann er byggingeniør og utdannet takstmann gjennom Nito Takst sitt utdanningssystem. Er medlem av Norsk Takst - Norges Takseringsforbund og Nito Takst sammenslått til ett forbund 2018. Har vært godkjent takstmann siden 1992.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 16.10.2023 Steinar Åkre. Byggtakst Møre AS. Tlf. 926 17 024 Stig Andre Voldsund. NSTC AS. Tlf. 92286326
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringseiendom
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Eiendommen har adkomst fra kommunal veg
<b>Vann</b>	Antatt offentlig vannverk
<b>Avløp</b>	Antatt tilknyttet offentlig avløp
<b>Regulering</b>	Regulert område til forretning/bygge og anleggsvirksomhet/industri på vestsiden av adkomstveg - boligområde på østsiden av eiendommen.
<b>Kommuneplan</b>	Kommuneplanen rullerer

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1516 ULSTEIN Gnr: 6 Bnr: 43
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 260 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eier
<b>Hjemmelshaver:</b>	Nstc Eiendom AS
<b>Adresse:</b>	Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK
<b>Kommentar:</b>	Areal oppgitt 1260 m2 + utfylling av masser i sjøen - dette arealet er ikke oppmålt

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Eiendommen består av en flatplanert opparbeidet tomt med asfaltert adkomst - tomten på sør og østsiden mot sjøen er utfylte steinmasser med planerte singelmasser toppen med en kant av naturstein mot sjøkanten mot vest. Eldre bygg i betong/murkonstruksjon i en etasje.
<b>Tomtens form</b>	Tomta er flatplanert
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Tomtegrunn er planerte og oppfylte steinmasser.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
<b>Utnyttelse</b>	Eiendommen er i reguleringsplanen registrert som næringsareal.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eiendommen er vurdert å ha en utbyggingspotensiale i forhold til utvidet bygningsmasse, men opplyst at der også er gitt signaler om at det vil gies tillatelse til mer utfylling i sjøen.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Utbygging, år</b>	Byggeår ca 1970 - tilbygget del mot vest og mot nabobygg mot sør. Bilverksted med tilhørende fasiliteter.
<b>Områdene rundt</b>	Nærområdet består av næringsareal mot sjøen og boligormåde på østsiden av Fløvegen
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Det er bussforbindelse ved hovedveg
<b>Infrastruktur</b>	Eiendommen ligger i et område med enkel og grei infrastruktur.
<b>Parkering</b>	Romslig med parkering på egen tomt

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: ikke oppgitt. Type: Fullverdi. Byningsforsikring.
--------------------	--

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Bilverksted

#### Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Representant på befaring

Anvendelse:

Tilbygg vest Tilbygg vest er karosseriverksted

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	400	386	Bilverksted, karosseriavdleing, lakkboks, kompressorromlagerkontor med wc, to kontorer, kundemottak og spiserom.
Sum bygning:	400	386	

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 43  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK



## Kommentar areal

Arealene som er brukt er grovt kontrollmålt på stedet

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Bilverksted med kundemottak, spiserom og to kontorer mot Fløvegen er oppsatt i betongkonstruksjon Løftebukker og diverse fastmontert utstyr. Stor port mot Fløvegen. Kundemottak og spiserom i tilbygget del mot sør. Tilbygget del mot vest er karosseriverksted oppsatt i prefabrikkerte betongelementer. Stor nyere port ca 3,4 x 4,7 m mot nord med dør i.  
Det er støpt plate på grunn.  
Takhøyde i verksted er ca 3,82 m.

### Drenering

Drenering fra byggeår

### Grunn og fundamenter

Oppfylte komprimerte masser. Støpte betongsåler/ringmurer.

### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er betong/murkonstruksjon med er utvendig pusset og nymalt mot Fløvegen og mot nord. Ikke malt mot vest

### Fasader

Pussede murfasader er nymalt mot nord og øst

### Utvendige dører og vinduer

Metallport ca 3,4 x 4,75 m med glass og med dør i porten  
Ytterdør kundemottak er aluminiumsdør med isolerglass  
Ytterdør til verksted er malt dør med glass.  
Vinduer med trekarm er eldre vinduer.

### Takkonstruksjon

Det er betongdekke over eldste del og prefabrikkerte betongelementer over tilbygget del mot sjøsiden

### Taktekking

Papptekking opplyst av nyere dato

### Innvendige overflater gulv

støpt plate på grunn med - golvbelegg i spiserom og kundemottak.

### Innvendige overflater vegg

Innvendige vegger i verksteddeler er murkonstruksjoner - i spiserom kontorer, spiserom og kundemottak er det malt tapet/ malte overflater

### Innvendige overflater himling

Synlig betongdekke/prefabrikkerte betongelementer i verksteddeler - hvite himlinger i kontorer og spiserom. I kundemottak er der trapp til en hems for lagring

### Innerveggskonstruksjon

Murvegger og trevegger

### Sanitær primæranlegg

Rørøpplagg til toalettrom og til kjøkken er eldre rørinstallasjoner.

### Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilasjon

### Elektrisk primæranlegg

Eldre el.installasjon

### Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming oppvarming

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

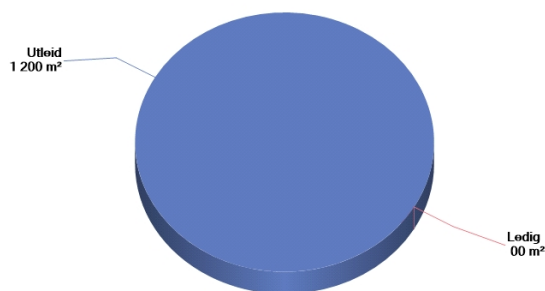
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Bilverksted</b>											
<b>-Bilverksted/kontor/lager</b>											
NSTC AS	1	400 m <sup>2</sup>	280 000	700	10/2023	10/2033	100	700	280 000	11/2033	100
<b>-Utelager</b>											
NSTC AS		800 m <sup>2</sup>			10/2023	10/2033	100	80	64 000	11/2033	100
Sum:			280 000						344 000		
<b>Total:</b>			<b>280 000</b>						<b>344 000</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

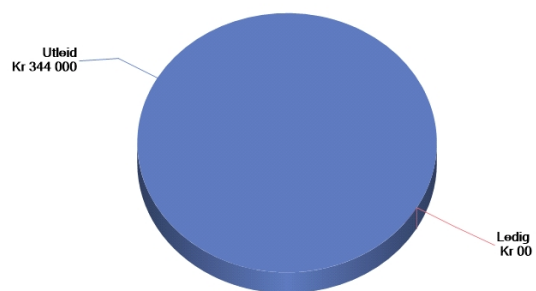
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Bilverksted</b>											
<b>-Bilverksted/kontor/lager</b>											
NSTC AS	1	400 m <sup>2</sup>	280 000	700	10/2023	10/2033	100	700	280 000	11/2033	100
NSTC AS		800 m <sup>2</sup>			10/2023	10/2033	100	80	64 000	11/2033	100
Sum:			280 000						344 000		
<b>Total:</b>			<b>280 000</b>						<b>344 000</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter





## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Eiendommen ligger mot sjøen og det ligger klart et potensiale å utvide med utfylling i sjøen om der gies tillatelse fra Ulstein Kommune..
<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	Det er brukt normale leiepriser for type areal. Leienivået er samlet vurdert å ligge i et normalt sjikt.
<b>Salgspriser</b>	Ikke noe sammenlignbare priser.
<b>Utleiepriser</b>	Det er brukt normale utleiepriser for denne type bygg og bruk.
<b>Markedsutsikter</b>	Jfr vurdering under konklusjon.

## 4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Bilverksted/kontor/lager	400	700	280 000	400	700	280 000
Utelager	800			800	80	64 000
<b>Sum</b>	<b>1 200</b>		<b>280 000</b>	<b>1 200</b>		<b>344 000</b>

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		<b>344 000</b>
Tap ved ledighet, 2%		6 880
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnader ( stipulert )	50 000	50 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>		<b>287 120</b>

**Kommentar eierkostnader:** Dette er et renoveringsobjekt som krever vesentlige påkostninger

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 260,0 m <sup>2</sup>
Sum areal:	1 260,0 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 500 000
Verdi tomt:	1 500 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Bilverksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 320 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 000 000
<b>Sum teknisk verdi – Bilverksted</b>	<b>2 320 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>2 320 000</b>
------------------------------------	------------------

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år Statsobligasjon) på 4,0 % og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Ved beregning av realavkastningskravet er det lagt til et risikopåslag på 11,0 % i forhold til rente, objekt, marked og kurans. Renterisiko er satt til 1,0 % da det fortsatt er forventet at rentetoppen er nådd etter 13 rentehevinger siste 2 åra og at renten er forventet å flate ut og etterhvert gå litt ned igjen. Eiendomsrisiko er satt til 2,0 % da eiendommen har fått et løft ved at er gjort en del investeringer i utfylling av steinmasser som har gjort at utearealet er blitt vesentlig større. Markedsrisiko er satt til 3,0 % da eiendommen ligger noe utenfor sentrumsområdet i Ulsteinvik. Objektrisiko/kurans er satt til 3,0 % da dette er et eldre bygg med en del påregnelige påkostninger.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>2,00 %</b>
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>11,00 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	287 120
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 287 120 ) når realrenten er 11,00%	2 610 182
Korreksjon: Utvidelse areal på sjøsiden	1 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 610 182
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 610 000</b>

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>2,00 %</b>
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>11,00 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	50 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,00 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	11
Diskontert rente:	13,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	2,0 %	F.o.m. år:	2024

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 43  
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
 Adresse: Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK



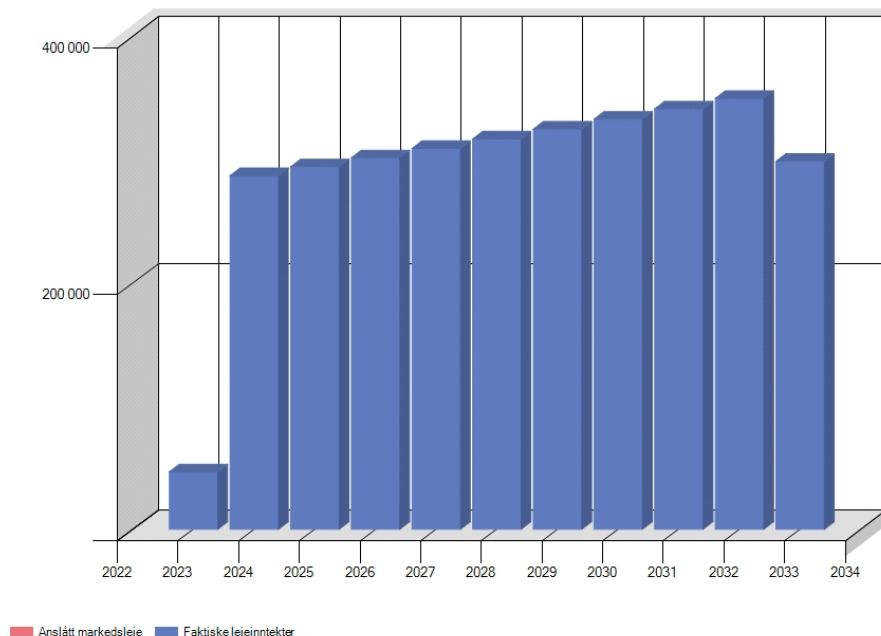
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	46 667	8 333			38 333	38 333
2024	287 000	51 250		5 740	230 010	203 549
2025	294 175	52 531		5 884	235 760	184 635
2026	301 529	53 845		6 031	241 654	167 479
2027	309 068	55 191		6 181	247 696	151 916
2028	316 794	56 570		6 336	253 888	137 800
2029	324 714	57 985		6 494	260 235	124 996
2030	332 832	59 434		6 657	266 741	113 381
2031	341 153	60 920		6 823	273 410	102 846
2032	349 682	62 443		6 994	280 245	93 289
2033	298 686	53 337		5 974	239 376	70 517
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>1 388 741</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:  
 Nåverdi av restverdi:  
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

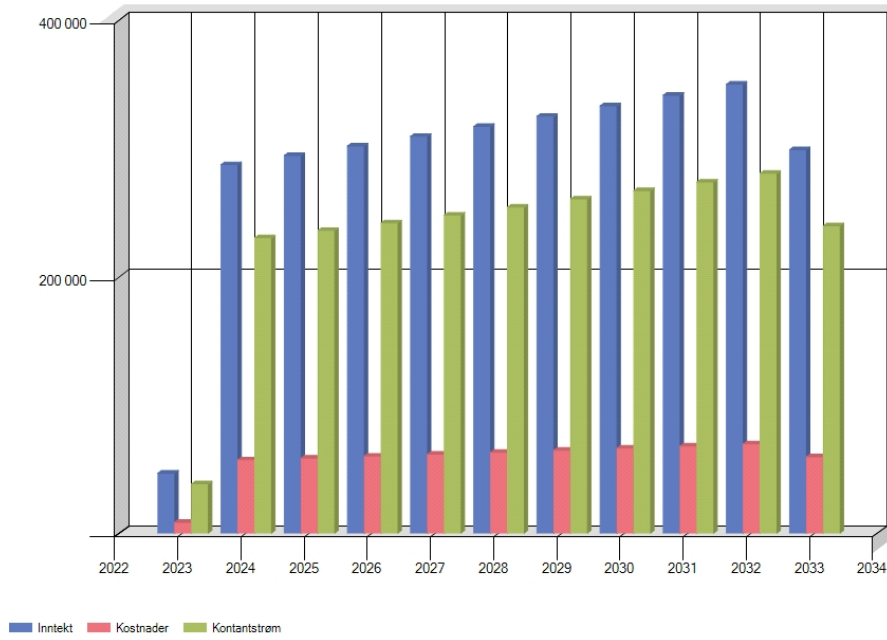
Estimert	Kalkulert
	2 611 372
	<b>769 280</b>
<b>1 388 741</b>	<b>2 158 021</b>

Korleksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.	
Potensiale utvidelse -utfylling i sjøen	1 000 000
<b>Sum korleksjoner:</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korleksjoner):</b>	<b>3 158 021</b>

### Leieinntekter og anslått markedsleie

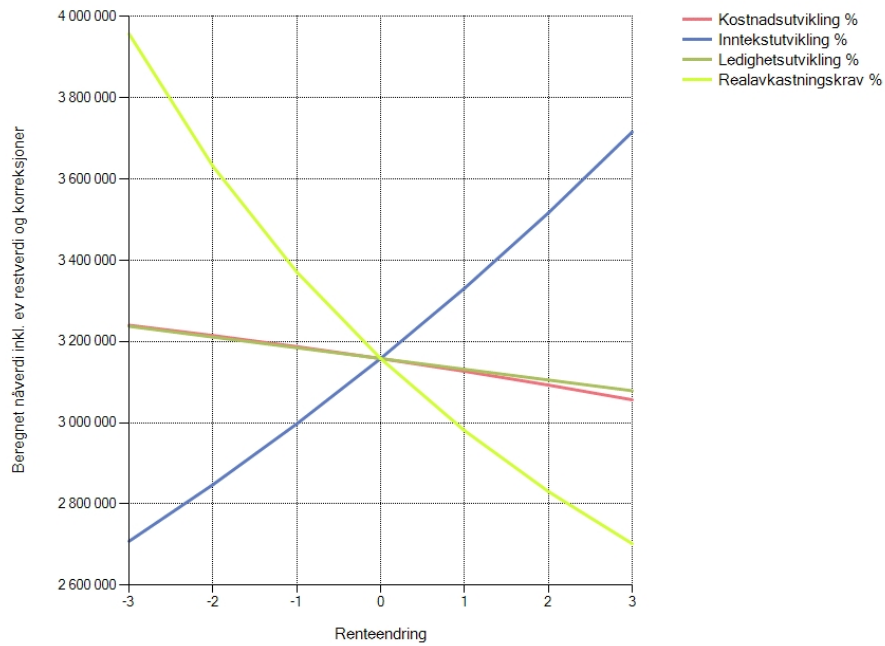


### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram



## 6 Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 43  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK





Matrikkel: Gnr 6: Bnr 43  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 6, Bruksnr 43	<b>Kommune:</b>	1516 Ulstein
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	104 Skeide
Veiadresse:	Fløvegen 124, gatenr 1106 6065 Ulsteinvik	<b>Valgkrets:</b>	1 Ulstein og Flø
Oppdatert:	07.08.2013	<b>Kirkesogn:</b>	8020701 Ulstein
		<b>Tettsted:</b>	6051 Ulsteinsvik

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Meka-Iske	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.01.1956	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 259,6 kvm	<b>Skyld:</b>	0,04		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vannkant				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
14231	04 - Kommune	Fløvegen 124, tidl. Skeide bil og traktor	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	08.01.2021		
Oppdatert:	08.01.2021	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14231">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14231</a>	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Annen forretningstype	Forretning:	08.10.2014	Berørt	1516/6/27	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2014	Berørt	1516/6/43	0,0
			Berørt	1516/6/44	0,0
Jordskifte	Forretning:	24.09.2014	Berørt	1516/6/43	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2014	Berørt	1516/6/44	0,0
			Berørt	1516/6/158	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.02.2013	Berørt	1516/6/43	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2013	Berørt	1516/6/44	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.01.1956	Avgiver	1516/6/23	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/43	0,0

### Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

#### Verkstedbygning (Kilde: Massivregistrering)

##### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fløvegen 124	Unummerert bruksenhet					

##### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Transport og lagring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179530635			Antall etasjer:	

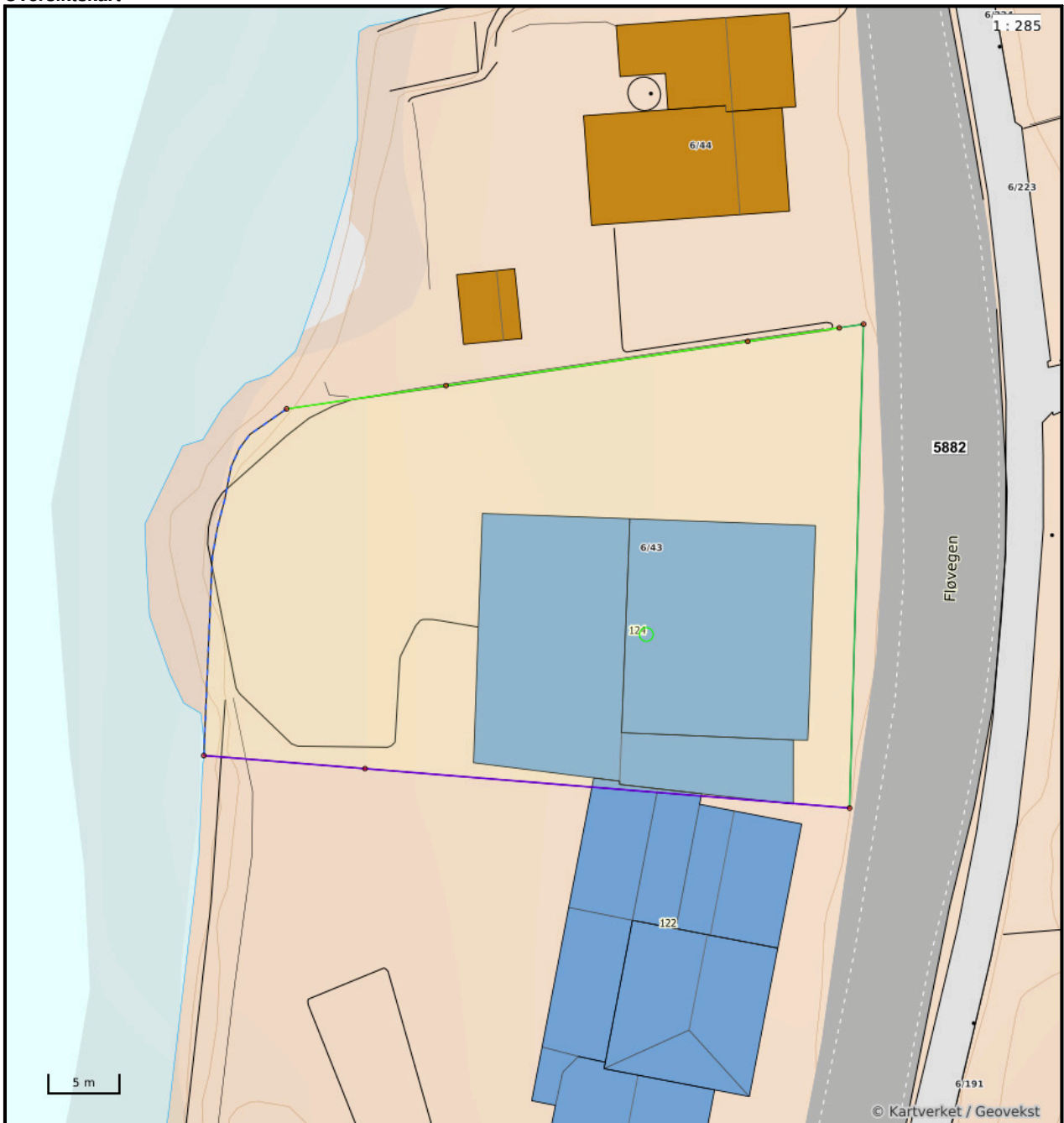
##### Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

##### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm.        | — Over 500 cm  |
| — 31 – 200 cm        | — Ikke angitt  |

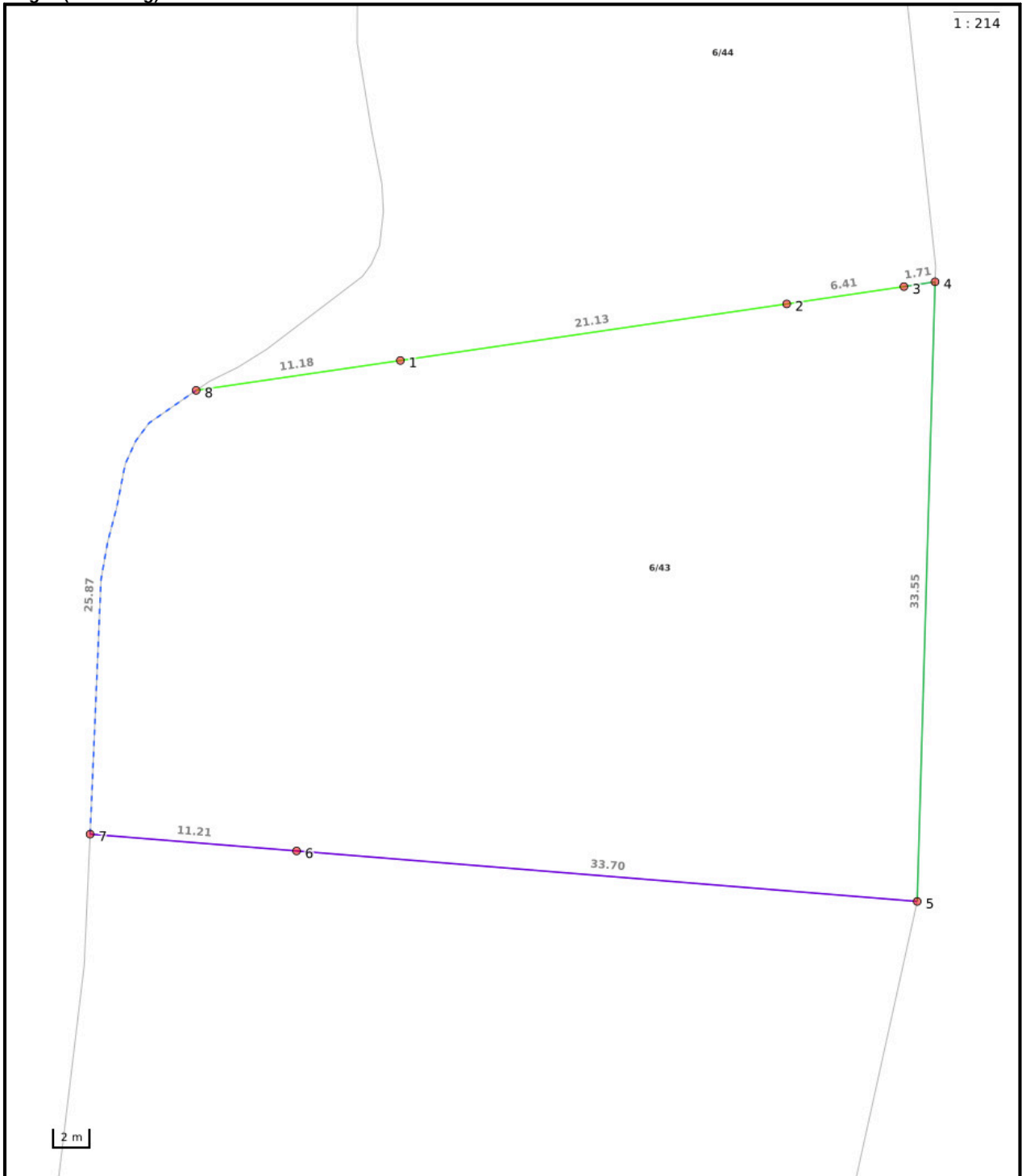
#### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 259,60m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

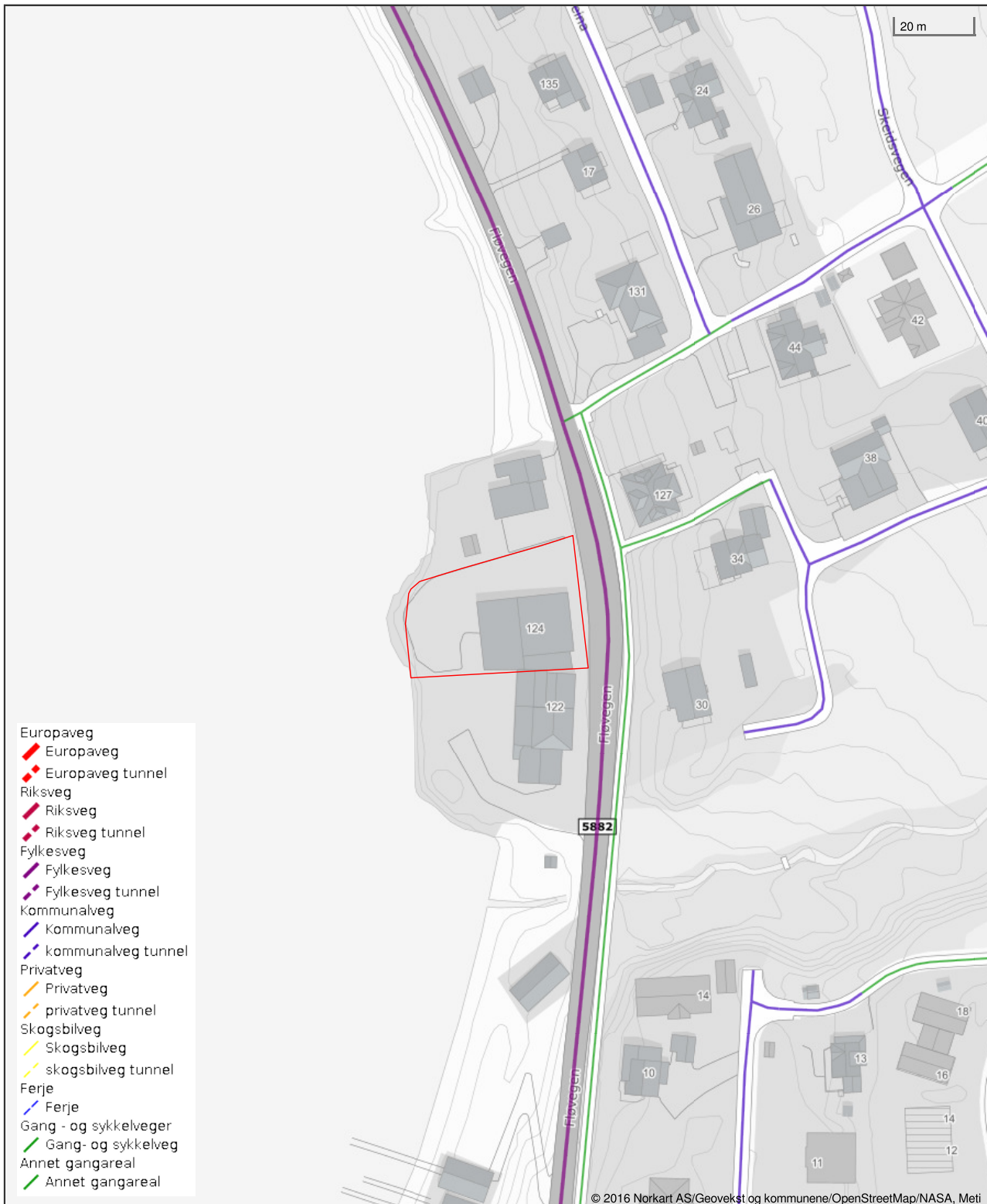
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 917 558,89	335 787,57	21,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 917 563,88	335 808,10	6,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 917 565,40	335 814,33	1,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
4	6 917 565,81	335 815,99	33,55m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 917 532,33	335 818,14	33,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 917 531,93	335 784,44	11,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 917 531,80	335 773,23	25,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 917 556,25	335 776,71	11,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 6/43//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeclass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skeide, 6065 ULSTEINVIK			6	43	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bilverksted	16/9-72	dato 29/9-72	sak 241/72.	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Sverre Skeide		6065 ULSTEINVIK			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Sverre Skeide		6065 ULSTEINVIK			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Magnor Ulstein		6065 ULSTEINVIK			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

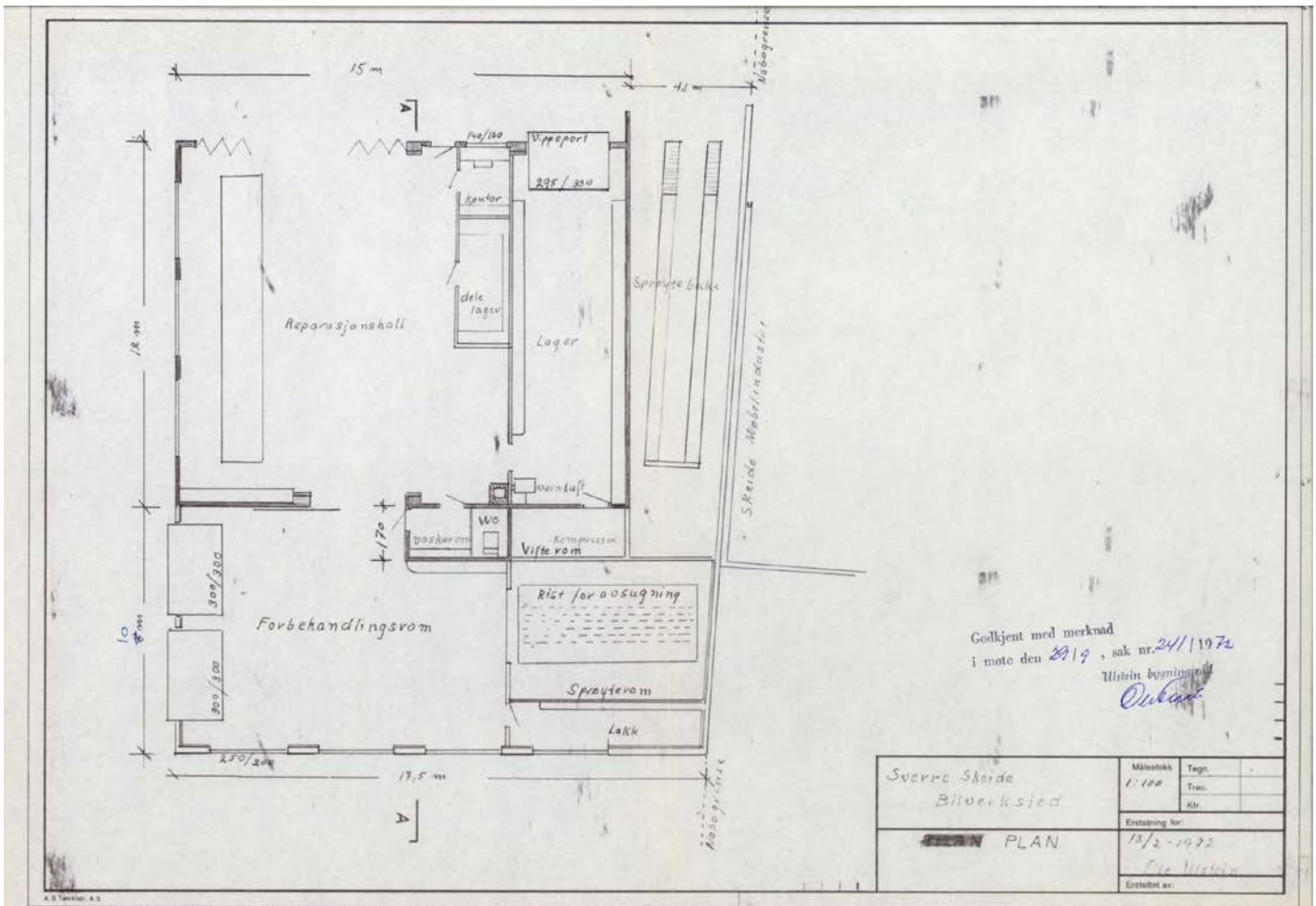
Ulsteinvik, den 18. juni 1974

ULSTEIN BYGNINGSRÅD  
 bygningsjefen

## Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

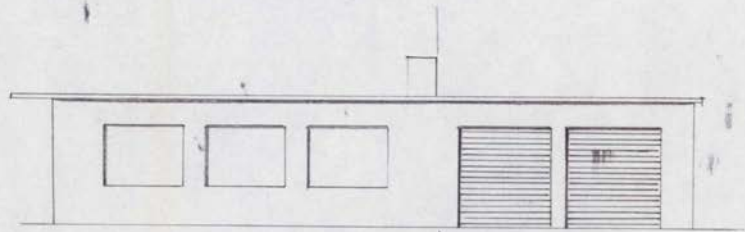
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Godkjent med merknad  
 i møte den 29/9, sak nr. 241/1972  
 Utleie bygning  
*Oskar*

Sverre Skrede Bilverksted	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
		Kbr.
<del>PLAN</del> PLAN	Eretning for:	
	13/2-1972	
	Ole Nilsen	
	Eretning av:	

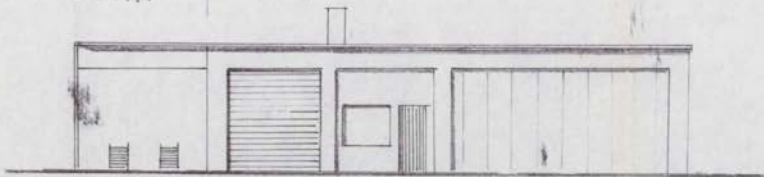
135000 kr



Fasade mot nord

Tilbygg

overbygg



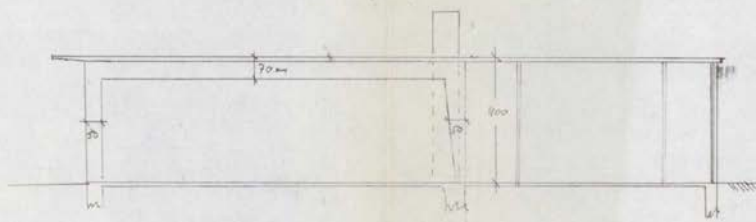
Fasade mot veg

Godkjent med merknad  
i møte den 29 / 9. sak nr. 241 / 1970  
Ullstein-bygningråd  
*Olufsen*

Sverre Skeide Bilverksted	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
fasader	Ersattning for:	
	O.L.	
Ersattlet av		

Høverands bygning er  
oppført i armeret betong

7116499



Snitt A-A

Godkjent med merknad  
i møte den 29/7, sak nr. 211/1972

Utleie byggsak

*Okland*

Sverre Skeide  
Bilverksted

Snitt

Målestokk

Tegn.

Trac.

Kr.

Erstatning for:

0.4

Erstatet av:

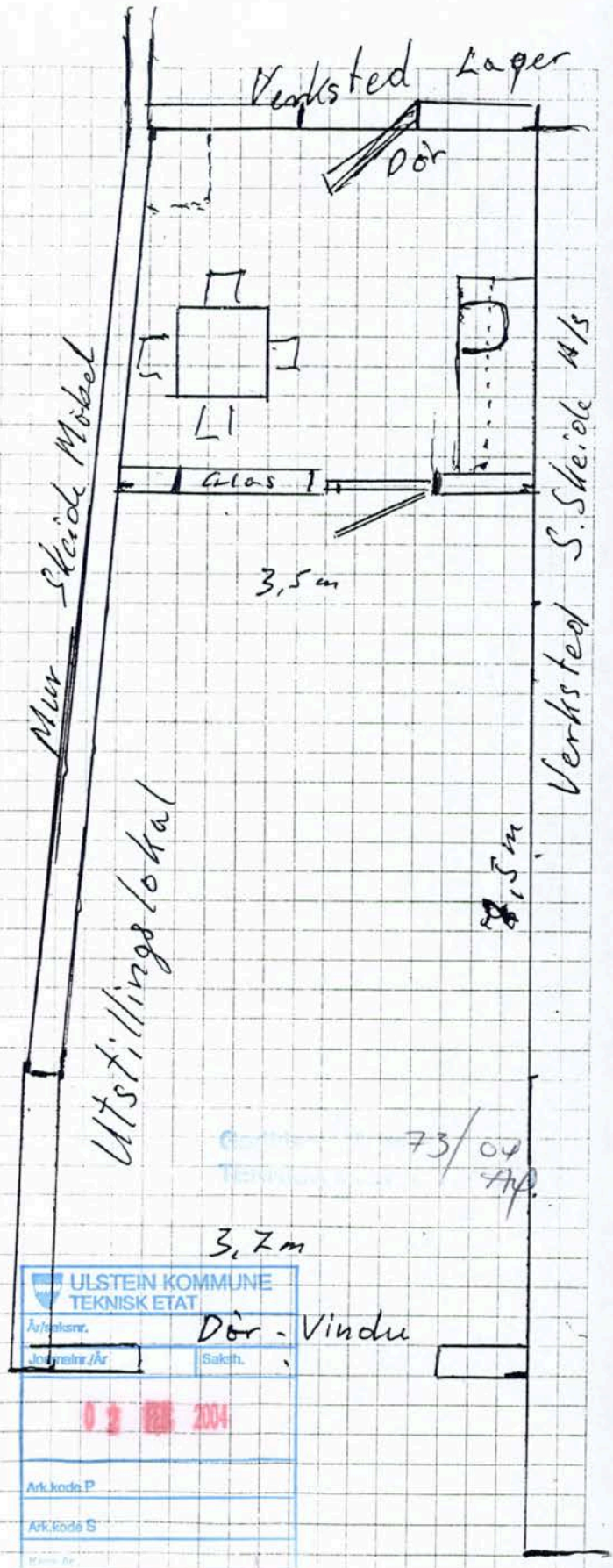
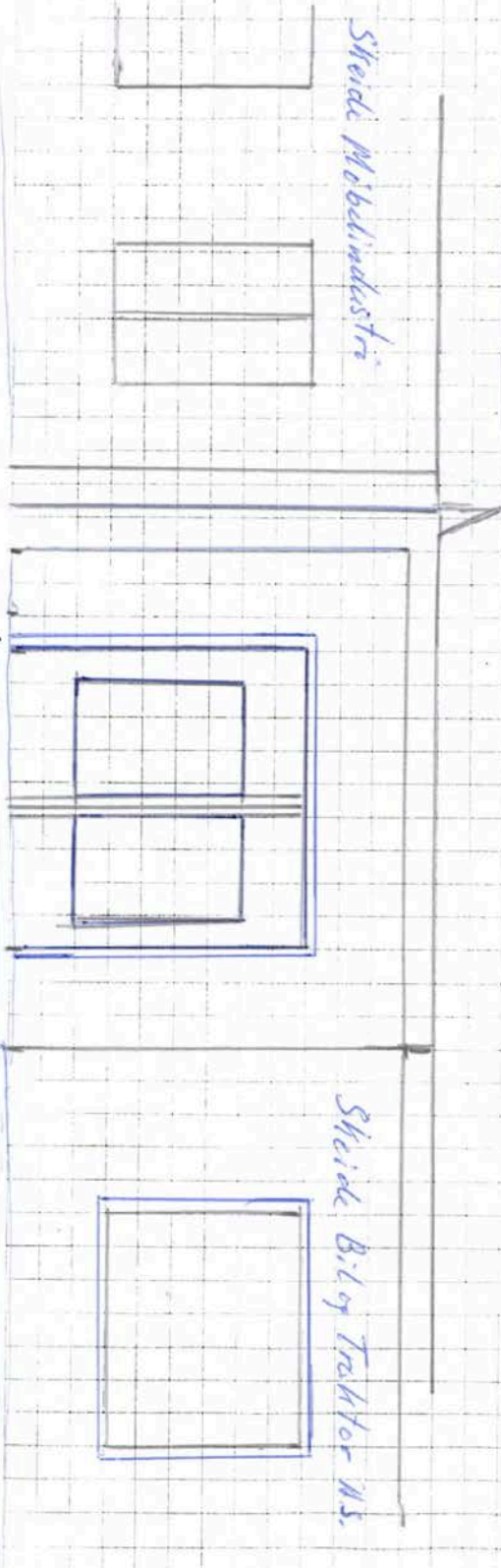
NBR 5177

**SKEIDE BIL OG TRAKTOR AS**

Tlf. 70 10 753  
Skeide - 6065 ULSTEINVIK

**SVERRE SKEIDE A/S**  
Tlf. 70 01 07 53, Fax 70 01 07 53  
6065 ULSTEINVIK

Takk 10,5 x 3,5



ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ar/eks.nr.	Dør - Vindu
Utgivelses/År	Saknr.
03 FEB 2004	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Målestokk	

## : Fløvegen 124, tidl. Skeide bil og traktor (14231)

### Lokalitet

Lokalitet ID: 14231

Lokalitetnavn: Fløvegen 124, tidl. Skeide

bil og traktor

Saksnummer:

Lokalitetstype: Forurenset grunn

Prosesstatus: Uavklart

Status: Godkjent

Myndighetsnivå: Kommune

Myndighet: Kommune

Høyeste tilstandsklasse: -

Totalt areal: 1251 m2

Matrikkelføringsdato: 8. jan. 2021 kl.

15:22

Fylke:

Møre og Romsdal

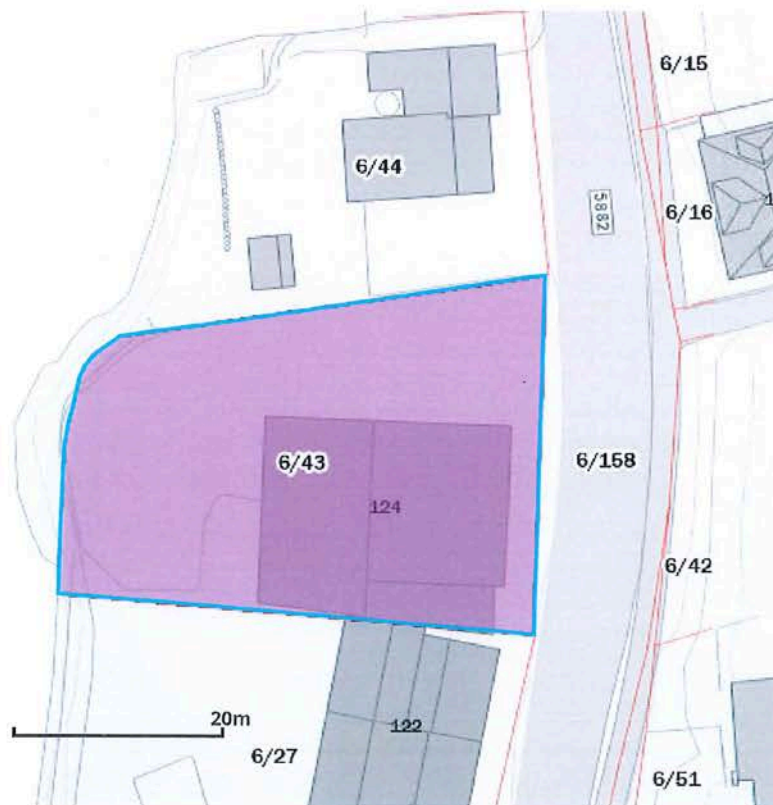
Kommune:

Ulstein

### Forurenset område ▲

1 forurenset område(er) er registrert

ID	Å	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse
+ 14231-A		Industri og trafikkarealer	1251	▲ X - Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart	<input type="button" value="Ikke satt"/>



### Forurensning

Ikke registrert



# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01017924 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Fløvegen 124, 6065 ULSTEINVIK ..... Tlf: 982 39 657 .....

Undertegnede 1: ..... Fpnr: .....  
Undertegnede 2: ..... Fpnr: .....  
Adresse: ..... Postnr, Sted: .....  
Mail 1: ..... Mail 2: .....  
Tlf 1: ..... Tlf 2: .....

Gir herved bindende bud stort, kr ..... kroner  
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver ..... Kontaktperson: .....  
Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 23.09.2024  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan  
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon  
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)